

# ANTWOORDNOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN VAN HEEMSKERCKSTRAAT

## 1. INLEIDING

In het kader van het planologisch proces ten behoeve van de herontwikkeling van bedrijfskavels aan de Van Heemskerckstraat in Dinteloord, is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan 'Van Heemskerckstraat' heeft vanaf 10 juni 2022 zes weken ter inzage gelegen in het kader van de vaststellingsprocedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Binnen deze termijn kon een ieder zijn of haar zienswijzen kenbaar maken. Bij de gemeente zijn gedurende deze periode 14 zienswijzen ingediend.

De zienswijzen worden in hoofdstuk 2 samengevat en beantwoord. Ook alle aspecten die wel in de zienswijzen zijn vermeld, maar niet in de samenvatting zijn weergegeven, zijn in de beoordeling en overwegingen betrokken.

## 2. ZIENSWIJZEN

### Zienswijze 1

Helio Advocaten en Mediators namens zes cliënten met bedrijven aan de Van Heemskerckstraat en aan de Wipmolen.

#### *Samenvatting*

- a. Een deel van het bedrijventerrein wordt wegbestemd terwijl naar die bedrijfsruimte veel vraag is en terwijl die bedrijfsmatig in gebruik is bij één van de cliënten van indiener. Cliënt heeft de loods vol staan met auto's van het naastgelegen autobedrijf en is niet van plan de huurovereenkomst op te zeggen of te laten eindigen. Een bedrijfsbestemming waar nu en in de toekomst behoefte aan is zou niet mogen worden verwijderd ten gunste van het plan van de initiatiefnemer. Het bestemmingsplan zou op zijn minst beperkt moeten worden tot de daadwerkelijk leegstaande bedrijfsgebouwen aan de westzijde van de Van Heemskerckstraat.
- b. Er wordt onvoldoende afstand gehouden tussen de bestaande bedrijfsbestemming en de nieuwe (geluidsgevoelige) woonbestemming. Indiener geeft aan dat het plangebied in de toelichting van het bestemmingsplan onterecht is aangemerkt als gemengd gebied, zoals bedoeld in de VNG-publicatie bedrijven- en milieuzonering. Ook is op geen enkele wijze onderzocht of de bedrijfsvoering van cliënten van indiener belemmerd wordt door de beoogde uitbreiding van wat een rustige woonwijk moet worden. Het ontwerpplan is daarom niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.
- c. Het ontwerpbestemmingsplan gaat er onterecht van uit dat het vrachtwagenparkeerterrein aan de openbaarheid kan worden onttrokken en dat op die locatie parkeerplaatsen voor de woningen gerealiseerd kunnen worden. Een openbare weg kan alleen aan het openbaar verkeer onttrokken worden als zwaarwegende belangen daartoe aanleiding geven. Van zwaarwegende belangen is hier geen sprake. Bovendien heeft het openbare parkeerterrein een functie voor de aangrenzende bedrijven, omdat hun eigen terrein geen parkeerruimte heeft.

- d. Het ontwerpbestemmingsplan is niet in overeenstemming met landelijk en lokaal beleid. De NOVI bevat een opgave voor woningbouw, maar ook het streven naar een goed functionerende economie. Een gezond vestigingsklimaat voor bedrijven hoort daarbij. Het bedrijventerrein aan de Van Heemskerckstraat is de enige plek in Dinteloord waar kleine lokale ondernemers zich kunnen vestigen. Daar moet voorzichtig mee worden omgesprongen. In regionaal beleid wordt het belang onderstreept om met woningbouw in te zetten op binnenstedelijke (transformatie)locaties en voor het herbestemmen van leegstaand vastgoed. Bij het begin van de planvorming was misschien sprake van leegstand, maar inmiddels wordt een belangrijk deel van de te herontwikkeling bedrijfsgebouwen gehuurd door het naastgelegen autobedrijf. Aangezien nergens in Dinteloord andere bedrijfsruimte beschikbaar is, valt niet in te zien waarom meegewerkt wordt aan dit plan.

#### Antwoord

- a. Dit onderdeel van de zienswijze is op d.d. 20-03-2023 ingetrokken middels een e-mail. Daarom wordt hier niet verder op ingegaan.
- b. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de eerstelijnsbebouwing getypeerd kan worden als 'gemengd gebied' het overige deel van het plangebied wordt gezien als 'rustige woonwijk'. In de zienswijze wordt aangegeven dat deze typering in het bestemmingsplan onjuist is. Benoemd wordt dat de huidige planologische situatie getypeerd kan worden als bedrijventerrein en dat deze situatie niet wijzigt. Ten gevolge hiervan wordt aangegeven dat geen sprake is van een 'gemengd gebied' – want duidelijke scheidingslijn wonen en bedrijven - en dat ten onrechte is uitgegaan van een richtafstand van 10 meter in plaats van 30. Deze conclusie kunnen wij niet volgen. Er is een duidelijke oost-westbarrière – in de vorm van een groenbestemming – aangebracht tussen de beoogde woningen (figuur 1).



Figuur 1 Oost-west barrière groenbestemming

De ten westen van de barrière gelegen woningen passen in naastgelegen rustige woonwijk. De ten oosten van de barrière gelegen woningen liggen in de beoogde situatie ten westen van de bestemming gemengd, zoals door indiener ook aangegeven grotendeels bedrijven, en ten noorden van een bestemming bedrijf die behouden blijft. Deze woningen zijn daarom duidelijk gelegen in 'gemengd gebied'. Zonder barrières en enkel gescheiden door de tussengelegen weg van enkelbestemming bedrijf. Terecht aangekaart door indiener dient voor deze woningen zorgvuldig onderbouwd te worden dat deze beschikken over een goed woon- en leefklimaat, ook op basis van normen uit Activiteitenbesluit en Wet geluidhinder. Terecht wordt door indiener

benoemd dat de beoogde woningen een zorgvuldige afweging verdienen wat betreft een gezond en prettig woonklimaat en evenwel verdienen de bedrijven deze afweging zodat de bedrijfsvoering ongehinderd uitgevoerd of voortgezet kan worden. De richtafstanden zijn in deze een hulpmiddel om te beginnen met de afweging. De richtafstanden op zichzelf zijn niet bedoeld om een volledige afweging op te baseren. Wat betreft de richtafstanden hebben indieners opgemerkt dat vrijwel alle beoogde woningen hier niet aan voldoen. Deels vanwege de afstand tot de bestemming gemengd, in feite (en theoretisch) in gebruik door bedrijven en deels vanwege de afstand tot enkelbestemming bedrijf (ten zuiden van plangebied).

Bij de afstanden tot de bestemming gemengd gaat het met name om de centraal in figuur 1 gelegen woningen. Met de zojuist aangevoerde argumenten dat deze woningen gelegen zijn in 'gemengd gebied' wordt voldaan aan de richtafstanden (10 meter). Desondanks vraagt de situatie om een nadere beschouwing. Afhankelijk van de invulling van de huidige bedrijven kunnen mogelijk beperkingen opgenomen worden in de planregels waardoor wederzijdse hinder kan worden uitgesloten. Daarom heeft de gemeente de bedrijven gevraagd of het mogelijk is hen te bezoeken om de situatie ter plaatse nader te kunnen bekijken. De bedrijven zijn bezocht en met de op dat moment verstrekte informatie over de bedrijfsactiviteiten is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor de bedrijven aan Van Heemskerckstraat 25 en 27 en aan Wipmolen 3 ter plaatse van de nieuwe woningen aan de geluidwaarden uit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Voor Wipmolen 3 is er in de avondperiode een overschrijding van de waarde voor de maximale geluidniveaus geconstateerd. Dit wordt veroorzaakt door vrachtwagens (afblazen van remlucht en achteruitrijden) en geldt niet alleen voor de nieuwe woningen, maar ook voor de bestaande woningen. Uit het akoestisch onderzoek is verder gebleken dat de geluidbelasting door de activiteiten van de bedrijven aan Van Heemskerckstraat 29 b en c op de gevel van de nieuwe woningen tegenover het bedrijf hoger is dan de richtwaarden uit de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering. Doormiddel van gevelisolatie is het mogelijk te komen tot een aanvaardbaar geluidniveau in de woningen. Deze maatregel wordt als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast zal door middel van een maatwerkvoorschrift een hogere geluidbelasting aan het bedrijf worden toegestaan.

- c. Het is niet langer gewenst een vrachtwagenparkeerterrein midden in de bebouwde kom te hebben. De gemeente streeft ernaar het vrachtwagenparkeren onder te brengen op daarvoor beter geschikte locaties buiten de kernen op het bestaande bedrijventerrein Reinierpolder in Steenberghe of evt. nog nader te besluiten op een nieuw regionaal parkeerterrein nabij de afslag van de snelweg bij Dinteloord. Het idee om het vrachtwagenparkeerterrein op te heffen volgt uit de ongunstig gelegen locatie van het vrachtwagenparkeerterrein dichtbij bestaande woningen. Door de realisering van het nieuwe woonwijk en het nastreven van de transformatie van het gebied rondom de Van Heemskerckstraat naar woongebied zoals weergegeven voor de eerste maal in het dorpsontwikkelingsplan van Dinteloord vastgesteld door de gemeenteraad van Steenberghe in 2007 en later vertaald in de in 2012 vastgestelde structuurvisie is opgenomen dat het gebied rondom de Van Heemskerckstraat, bedrijventerrein Molenkreek I kan transformeren van werken naar wonen. Het opheffen van het vrachtwagenparkeerterrein maakt onderdeel uit van deze transformatie. Het realiseren van de nieuwbouwwijk op de voormalige bedrijfslocatie versterkt de noodzaak tot het opheffen van het vrachtwagenparkeren. Niet alleen op het huidige vrachtwagenparkeerterrein maar ook op het resterende gedeelte van het bedrijventerrein Molenkreek I. Verder is de behoefte aan nieuwe woningen groot. De opgave van het voorzien in

nieuwe woningen weegt zwaarder dan het behoud van de vrachtwagenparkeerplaats op deze locatie.

- d. Een gezond vestigingsklimaat is ook een doelstelling van de gemeente Steenberg. Dat betekent niet zonder meer het behoud van alle bestaande locaties voor bedrijvigheid. Door de geleidelijke groei van het aantal woningen in de kern en de transformatieopgaven is het gewenst om buiten de bestaande kern een nieuwe en toekomstbestendige locatie voor bedrijven in te richten. Op dit moment is er een tekort aan beschikbaar bedrijventerrein en dus aan alternatieven binnen de gemeente. Het voornemen is om het bestaande bedrijventerrein Reinierpolder bij de kern Steenberg uit te breiden. Niet is uitgesloten dat er ook in Dinteloord nabij de afslag van de snelweg A4 extra lokaal bedrijventerrein wordt gerealiseerd. Maar hierover moet nog besluitvorming plaatsvinden. De noodzaak tot extra woningbouw en de huidige schaarste op de woningmarkt heeft ons doen besluiten om het proces voor de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan door te zetten, zonder dat er definitief duidelijkheid is over de beschikbaarheid van nieuwe bedrijventerrein grond in Dinteloord en Steenberg. Waarbij aangetekend dat de besluitvorming voor uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein weliswaar nog niet definitief is maar wel verder is dan in Dinteloord.

### Zienswijze 2

Zienswijze van indiener 2 en 3 (2 aparte verzoeken met zelfde inhoud + een aanvullende zienswijze genoemd onder c en d van één van de indiener.).

### Samenvatting

- a. In het plan krijgen alle woningen de bestemming 'Wonen', een aantal bestaande bedrijfswoningen krijgt de bestemming 'Wonen/lichte bedrijvigheid'. Echter, twee woningen aan de Van Heemskerckstraat vallen buiten dit plan, namelijk Van Heemskerckstraat nummer 3 en 7. Indiener vraagt hierin één lijn te hanteren en deze woningen mee te nemen in de gemengde bestemming, te weten de bestemming 'Wonen/lichte bedrijvigheid'.
- b. In het plan wordt ook gesproken over extra langspaarvakken vanaf Van Heemskerckstraat 9 tot en met 13. Op de tekening zijn de langspaarvakken echter ingetekend aan de Van Heemskerckstraat 5 tot en met 13. Volgens indiener impliceert dit dat het plangebied anders is beschreven dan zoals het is getekend.
- c. Het creëren van langspaarvakken op deze plaats resulteert volgens indiener in minder groen in de straat, wat de uitstraling en het leefklimaat van de wijk niet ten goede komt. Indiener vraagt dit te heroverwegen en het groen onaangetast te laten.
- d. Indiener verzoekt de APV zodanig aan te passen dat er geen grote en lange voertuigen (vrachtwagens) geparkeerd mogen worden. Volgens indiener past dit niet in een woonwijk.

### Antwoord

- a. De woningen aan de Van Heemskerckstraat 3 en 7 worden al geruime tijd gebruikt als reguliere woning en niet als bedrijfswoning. Dit past bij de keuze in de structuurvisie voor een geleidelijke transformatie van bedrijven naar wonen. Daarom wil de gemeente tegemoet komen aan dit verzoek. In het bestemmingsplan wordt voor beide percelen de bestemming Gemengd opgenomen.
- b. Op de tekening in het bestemmingsplan zijn inderdaad parkeervakken aangegeven vanaf Van Heemskerckstraat 5. Dit wordt aangepast in de tekst van de toelichting.
- c. Omdat het vrachtwagenparkeerterrein niet alleen gebruikt wordt door vrachtwagens maar ook door anderen, bijvoorbeeld de bezoekers van de sportschool, worden er toch extra parkeervakken aangelegd met als randvoorwaarde dat er wel bomen worden aangeplant in dit gedeelte van de Van Heemskerckstraat. Nieuwe bomen zullen iets naar achteren worden geplaatst ten opzichte van de bomen die recent zijn verwijderd en een gedeelte van de

grasstrook wordt gebruikt voor het realiseren van extra parkeervakken, niet bedoeld voor het vrachtwagen parkeren. In de afweging vinden we het opheffen van een grasstrook minder belangrijk dan het voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Er zullen na of tijdens de realisering van de nieuwe woonwijk nieuwe bomen worden geplaatst.

- d. Deze zienswijze heeft niet direct betrekking op het bestemmingsplan. Het is de bedoeling naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen om het vrachtwagen parkeren ook niet langer toe te staan in de rest van de Van Heemskerckstraat. Het aantal vrachtwagens dat parkeert op het huidige parkeerterrein hadden we te laag ingeschat. Daardoor is het alternatief (mogelijk volgens een in het verleden genomen besluit) om de vrachtwagens te verwijzen naar de rest van het bedrijventerrein Molenkreek I, geen goede optie en de zienswijze op dit punt gegrond. Het leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Al was het alleen maar omdat een groot gedeelte buiten de begrenzing van het bestemmingsplan valt. Er zal voor dit gebied een procedure worden opgestart om een verbod tot vrachtwagen parkeren op te starten. Dit proces zal worden opgestart zo snel als mogelijk na vaststelling van het bestemmingsplan Van Heemskerckstraat/ Karel Doormanstraat.

### **Zienswijze 3**

Zienswijze van indiener 4 (twee zienswijzen ingediend)

#### *Samenvatting*

- a. Indieners maken bezwaar tegen de plannen om parkeergelegenheid te creëren voor vrachtwagens. Het plan betreft een stuk nieuwbouwwijk waar volgens indieners waarschijnlijk veel kinderen komen te wonen. Kinderen spelen nu in een doodlopende straat waar vrachtwagens straks achteruit kunnen rijden. Het laten parkeren van vrachtwagens die, als ze weer uit de wijk willen achteruit moeten steken, zorgt volgens indieners voor gevaarlijke situaties. Volgens indieners is een parkeerplek voor vrachtwagens niet passend in een woonwijk, zeker niet als het in principe een eenrichtingsweg is voor vrachtwagens. De weg is te smal om te kunnen draaien, dus moeten ze bij het kruispunt achteruit rijden. Indieners wijzen erop dat indien er geen parkeerplek meer is voor een vrachtwagen omdat alle plekken bezet zijn, een volgende vrachtwagen dit niet kan zien als het de wijk inrijdt. Volgens indieners zorgt dit ook voor gevaarlijke situaties.
- b. De groenvoorziening is volgens indieners beperkt en komt niet overeen met het vergroeningsbeleid van de gemeente.
- c. Bij het aspect 'groen' worden de tuinen van de nieuwe woningen meegerekend, dit is niet reëel omdat de gemeente geen invloed heeft op de wijze waarop deze tuinen worden ingericht.
- d. In een wijk waar men veel kinderen kan verwachten, is er volgens indieners geen extra speelgelegenheid voor kinderen.
- e. Ook is volgens indieners nog geen plan voor de vleermuizen die op dit moment aanwezig zijn.

#### *Antwoord*

- a. De nieuwe parkeerplaatsen aan de Van Heemskerckstraat zijn niet bedoeld voor vrachtwagens. Het is niet langer gewenst dat vrachtwagens binnen de bebouwde kom in de openbare ruimte parkeren. De bedoeling is om het vrachtwagen parkeren niet langer toe te staan. Het aantal vrachtwagens dat parkeert op het huidige parkeerterrein hadden we te laag ingeschat. Daardoor is het alternatief om de vrachtwagens te verwijzen naar de rest van het bedrijventerrein Molenkreek I geen goede optie en de zienswijze op dit punt gegrond. Er zal voor dit gebied (resterende gedeelte Molenkreek I) een procedure worden opgestart om een verbod tot vrachtwagenparkeren op te starten. Dit proces staat los van de vaststelling van het

bestemmingsplan en zal worden opgestart zo snel als mogelijk na vaststelling van het bestemmingsplan Van Heemskerckstraat/ Karel Doormanstraat.

- b. Het uitgangspunt om groen te behouden of te versterken blijft gewoon gehandhaafd. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard, m.u.v. het braakliggende stuk grond van het nog niet afgeronde gedeelte van het woningbouwplan De Pinas, onderdeel uitmakend van het voormalige sportpark dat met gras is ingezaaid. In de nieuwe situatie worden groenstroken aangelegd en extra bomen geplant. In de toelichting van het bestemmingsplan staat dit weergegeven op blz. 13 in figuur 2.9 verkavelingsplan.
- c. De gemeente heeft inderdaad geen invloed op hoe de tuinen bij de woningen worden ingericht. Het is echter te verwachten dat de tuinen van de woningen over het algemeen groener zullen zijn dan de huidige situatie, waarin de ruimte grotendeels van gevel tot gevel verhard is.
- d. Een speelgelegenheid is niet voorzien in het plangebied zelf. De dichtstbijzijnde speelplaats/voorziening ligt bij het meest zuidelijke gedeelte van De Pinas. Dit is een speelgelegenheid voor de wat oudere kinderen 6-11 jaar. Voor de jongere kinderen tot 6 jaar zou het wel wenselijk zijn om extra speelgelegenheid te creëren. Vanwege de toch nog steeds aanwezige vrachtwagenbewegingen leent de groenstrook aan de Van Heemskerckstraat niet voor het realiseren van een speelgelegenheid voor de jongste kinderen. Het noordelijk gedeelte van de Pinas of de groenstrook bij de Barkas, net buiten het plangebied gelegen, zijn verkeersluwe straten die zich hiervoor zouden kunnen lenen.
- e. Uit de quickscan ecologie (bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan) blijkt dat in een deel van de te slopen gebouwen mogelijk vleermuizen aanwezig zijn. Er is daarom een nader onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen (bijlage 3 bij het bestemmingsplan). Uit het nader onderzoek blijkt dat er geen vleermuizen aanwezig zijn in de te slopen gebouwen.

#### **Zienswijze 4**

Zienswijze van indiener 5.

#### *Samenvatting*

- a. Indiener is het wel eens met de nieuwbouwplannen, maar heeft bezwaar tegen de mogelijkheid voor vrachtwagens om te kunnen parkeren in de Van Heemskerckstraat. Volgens indiener levert dit gevaarlijke situaties op in verband met spelende kinderen en fietsers.
- b. Indiener wil ook niet dat het uitzicht wordt verstoord door grote voertuigen.
- c. Indiener stelt dat vrachtwagens niet kunnen draaien of wenden in de straat.

#### *Antwoord*

- a. De nieuwe parkeerplaatsen aan de Van Heemskerckstraat zijn niet bedoeld voor vrachtwagens. Het is niet langer gewenst dat vrachtwagens binnen de bebouwde kom in de openbare ruimte parkeren. Er zal nog wel een procedure worden gevolgd om een parkeerverbod voor vrachtwagens in te stellen voor de Van Heemskerckstraat in zijn geheel (bedrijventerrein Molenkreek I).
- b. Omdat het parkeren van vrachtwagens niet toegestaan is zal er geen sprake zijn van het verstoren van het uitzicht door grote voertuigen.
- c. Vrachtwagenverkeer bestemd voor de aanwezige bedrijven aan dit deel van de Van Heemskerckstraat blijft wel gebruik maken van de straat. Voor hen verandert er niets. Wat wel gaat veranderen is dat vrachtwagens niet langer kunnen parkeren in de openbare ruimte. Dit als gevolg van het nog in te stellen parkeerverbod.

## Zienswijze 5

### Zienswijze van indiener 6

#### Samenvatting

- a. Gezien de ligging van de woning van indiener, vraagt indiener zich af hoe hij zijn groene erfafscheiding kan onderhouden als in de toekomst een twee-onder-één-kapwoning naast de woning wordt gerealiseerd. De percelen sluiten op elkaar aan, dan is er volgens indiener geen mogelijkheid meer om de groene erfafscheiding te onderhouden. Vanaf de voor- tot achterzijde van de woning heeft indiener een gaashek met een groene begroeiing, deze heeft over de totale lengte onderhoud nodig. Indiener kan niet meer bij zijn zijmuur van de garage voor noodzakelijk onderhoud als de twee-onder-één-kapwoning wordt gerealiseerd. Indiener pleit daarom voor een 'smalle onderhoudsgang' (een tegelpad van een kleine meter is volgens hem voldoende) tussen de groene erfafscheiding en het aansluitende perceel ten behoeve van het noodzakelijke onderhoud aan het groen en de garage.

Indiener heeft een alternatief aangedragen bij de gemeente en de projectontwikkelaar, waarbij indiener voorstelde dat een smalle strook bij het perceel van indiener kon worden getrokken (circa 90 cm). Hiermee zou hij langs de garage kunnen lopen en het groen kunnen onderhouden. Op de informatieavond is te kennen gegeven dat de sloot verder uitgegraven dan wel verlegd wordt om de bouw te realiseren. Volgens indiener is dit dan ook de oplossing om een smalle onderhoudsstrook aan te leggen tussen de perceelsgrenzen of om een extra strookje aan het perceel toe te voegen.

Indiener stelt dat de projectontwikkelaar het risico te groot vindt dat een twee-onder-één-kapwoning niet mogelijk is als het strookje bij het perceel van indiener getrokken wordt. Indiener stelt dat nog niet is gezegd dat het niet zal passen, omdat er nog niet ter plaatse is gemeten. Indiener vraagt of het ook niet mogelijk is hem het strookje toe te kennen, als het ook mogelijk is om de sloot uit te graven of te verleggen om de woningen te realiseren.

- b. Indiener stelt dat met het doortrekken van de doodlopende straat Boeier, de veiligheid en het welzijn van de bewoners in het geding komt. Indiener voorziet dat de Boeier straks een racestraat wordt waardoor de veiligheid van spelende kinderen in gevaar komt. Een doodlopende straat is volgens indiener de enige juiste inrichting van de straat, zeker gezien het bestemmingsplan nu alleen spreekt over vijf nieuwbouwwoningen in de Boeier. Indiener pleit tevens voor het behouden van de doodlopende straat als de volledige wijk straks gerealiseerd is, omdat er via de Van Heemskerckstraat en de Fregat/Brigantijn via het zuidoende naar de Steenbergse weg gereden kan worden. Dit zijn twee ontsluitingswegen. Nieuwe bewoners kunnen straks via twee kanten de wijk uit. Indiener ziet niet in waarom een extra ontsluitingsweg gerealiseerd moet worden, zeker omdat al is gezegd dat het verkeer in zodanige mate toeneemt dat de overlast "wel mee zal vallen". Volgens indiener is daarmee gezegd dat doortrekken overbodig is. Als de Boeier toch doorgetrokken wordt, neemt volgens indiener de verkeersdruk en daardoor de geluidsoverlast toe. Indiener vraagt zich af wat straks de maximaal toegestane snelheid wordt en hoe dit wordt gehandhaafd. Volgens indiener kan de snelheid alleen worden gereguleerd door middel van snelheidsbeperkende en verkeersregulerende maatregelen, zoals drempels, obstakels, asverschuivingen of wegversmallingen.

#### Antwoord

- a. De gemeente is hierin geen partij. Het betreft een privaatrechtelijke situatie die niet zal leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Desondanks heeft mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft overleg plaatsgevonden tussen de indiener en de initiatiefnemer. Dat heeft ertoe geleid dat gedeeltelijk is tegemoet gekomen aan de wensen van de bewoners van de Boeier. De perceelgrens wordt aangepast. Vanaf de zuidoostelijke hoek van de garage van indiener richting de straat wordt de perceelgrens in oostelijke richting verschoven. Op die manier wordt de tuin

breder en ontstaat een ruimere oprit. De exacte uitwerking en juridische constructie hoe dit gaat gebeuren gaat buiten de gemeente om.

- b. Naar aanleiding van de zienswijze is de verwachte verkeerssituatie nader beschouwd. De conclusie is dat de Boeier niet afgesloten wordt voor doorgaand autoverkeer (=doodlopende weg) omdat dit de toegankelijkheid voor hulpdiensten beperkt. De situatie is ook niet te vergelijken met De Barkas die wel doodloopt omdat door de omlegging van de Van Heemskerckstraat het veel minder aantrekkelijk is qua afstand om door de Boeier te rijden dan door de Barkas. Het toepassen van eenrichtingsverkeer is niet wenselijk. Dit komt doordat de breedte van een eenrichtingsweg smaller is dan de bestaande wegbreedte van de Boeier. De Boeier zou daardoor moeten worden versmald, anders zal dit juist uitnodigen tot te hard rijden. In het hele gebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. De straat wordt ingericht volgens de ontwerprichtlijnen van ASVV en van Duurzaam Veilig, waarbij snelheidsremmende maatregelen zoals verkeerdrempels of kruispuntplateau's worden toegepast. Hierdoor zal het los van de al eerder genoemde omlegging van de Van Heemskerckstraat ook niet aantrekkelijk zijn voor (vracht)verkeer om via de Boeier te rijden.

### Zienswijze 6

Das rechtsbijstand (indiener 7)

#### *Samenvatting:*

- a. Cliënten hebben een hoekwoning aangekocht nog niet zo lang geleden en nu zijn de plannen kort na aankoop gewijzigd. Als ze deze plannen hadden gekend hadden ze de woning niet aangekocht.
- b. Verzoek om onderhoudstrook langs de woning. Verzoek komt grotendeels overeen met zienswijze 5 onderdeel a.
- c. Verzoek om de Boeier doodlopend te laten omdat er al voldoende ontsluitingswegen zijn. Bijkomend negatief gevolg van de huidige plannen is er meer doorgaand verkeer via de Molendijk zal rijden. Als dit niet mogelijk wordt verzocht om éénrichtingsverkeer in te stellen.

#### *Antwoord:*

- a. De woning van indieners is gebouwd na de vaststelling van het bestemmingsplan De Pinas (2017). In dat bestemmingsplan is al beschreven dat op het aangrenzende perceel woningen zullen worden gebouwd en dat de straten in De Pinas in oostelijke richting doorgetrokken zullen worden. De bewoners hadden dus ten tijde van de aankoop op de hoogte kunnen zijn van de woningbouwplannen (zie ook beantwoording zienswijze 13 onder a,b,c,)
- b. Hiervoor behoeft het bestemmingsplan niet te worden gewijzigd. Met de ontwikkelaar kan de eigenaar nadere afspraken maken over zijn wensen. Het betreft een privaatrechtelijke verzoek waar het bestemmingsplan geen belemmering voor vormt (zie ook beantwoording zienswijze 5 onder a).
- c. Naar aanleiding van de zienswijze is de verwachte verkeerssituatie nader beschouwd. De conclusie is dat de Boeier niet afgesloten wordt voor doorgaand autoverkeer en het toepassen van eenrichtingsverkeer niet wenselijk is. Voor de motivering wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze 5 onder b. Het benoemen van de extra verkeersdrukte op de Molendijk is ons niet duidelijk. Het is juist de bedoeling dat vrachtverkeer wat bij de bedrijven op de Molenkreek af en aan rijdt via de Molendijk naar of uit Dinteloord rijdt en niet via andere wegen. Doordat een aanzienlijk gedeelte van de aanwezige bedrijvigheid nu wordt wegbestemd zal het vrachtverkeer afnemen. Het reguliere verkeer dat door de uitbreiding van de functie wonen toeneemt zal minder snel over de Molendijk rijden omdat zij in tegenstelling tot het vrachtverkeer wel op andere wijze Dinteloord kunnen uitrijden.



## Zienswijze 7

TRC Advocaten namens vier cliënten met een bedrijf aan de Karel Doormanstraat 2 (indiener 8).

### *Samenvatting: afstanden*

- a. Onderdeel van de bedrijfsvoering van de huurder van cliënten is dat er dagelijks 10 tot 12 vrachtwagens ter plaatse komen om te laden en te lossen. Op drukke dagen levert dit 20 tot 24 verkeersbewegingen op. Aan de voor- en achterzijde van het bedrijfsgebouw is een roldeur aanwezig waar de vrachtwagens kunnen laden en lossen. Deze roldeur grenst aan het perceel waar de twee-onder-één-kapwoningen en tuin worden beoogd. Deze woningen worden volgens indiener op veel te korte afstand van het bedrijfsgebouw van cliënten beoogd. Cliënten vrezen hun activiteiten niet of niet behoorlijk te kunnen uitvoeren en geconfronteerd te worden met klachten van toekomstige bewoners.  
In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat de richtafstand uit de VNG-brochure tien meter is en dat wordt voldaan aan die richtafstand. Indiener stelt dat dit niet het geval is. De kortste afstand tussen het bouwvlak van de beoogde twee-onder-één-kapwoning en de bestemming 'Bedrijf' bedraagt circa 8,5 meter.
- b. Indiener stelt dat in paragraaf 4.2 over het bedrijf van cliënten niet wordt gesproken. Cliënten vragen zich af of de milieugevolgen, uitgaande van het bedrijf, en de gevolgen van bewoning voor het bedrijf, in kaart zijn gebracht.
- c. Indiener stelt dat geen rekening is gehouden met vergunningvrije bouwwerken. De bijbehorende bouwwerken kunnen aan de achterzijde van de woningen vergunningvrij worden opgericht waarmee de gevels van die woningen nog dicht bij het bedrijfsgebouw (en de bestemming 'Bedrijf') van cliënten komen te liggen.
- d. Daarnaast is het zo dat de tuinen van de beoogde woningen aan de achterzijde grenzen aan de gevel van het bedrijfsgebouw. Aan de richtafstand van die woningen wordt volgens cliënten dus niet voldaan.
- e. Voor het geval wordt gesteld dat de richtafstanden indicatief zijn (wat volgens indiener op zichzelf juist is), betekent dit voor het onderhavige ontwerpbestemmingsplan echter niet dat de richtafstand verkort kan worden. Direct naast de beoogde woningen ligt een roldeur.

### *Samenvatting: geluid*

- f. Op drukke dagen zullen zo'n 10 tot 12 vrachtwagens aan- en af rijden, ter plaatse achteruit naar de roldeur manoeuvreren, eventueel stationair draaien als ze moeten wachten om vervolgens te laden en te lossen. Dat gaat gepaard met geluid. Die geluidemissie vindt volgens indiener dan plaats op zeer korte afstand van de beoogde woningen, eigenlijk direct naast de zijgevels. Indiener verwijst naar rov 5.4 van de Afdeling van 23 oktober 2019 ECLI:NL:RVS:2019:3584, waarin de Afdeling aansluit bij de bevindingen van de StAB (deskundigen) die in die zaak uitgaan van een maximaal bronvermogen van 110 dB(A) voor rijdende en manoeuvrerende vrachtwagens. Volgens indiener is ten onrechte geen akoestisch onderzoek gedaan naar de genoemde aspecten. Bij de toekomstige woningen moet echter worden voldaan aan geluidnormen.
- g. Bij de toelichting bevindt zich wel een memo van Rho van 8 juni 2021 over wegverkeerslawaaï, maar daarin wordt niet ingegaan op geluidemissie van vrachtwagens op het bedrijventerrein en bij cliënten in het bijzonder.
- h. Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan volgt dat op de betreffende wegen 30 kilometer per uur mag worden gereden, hetgeen volgens cliënten betekent dat een geluidemissie van 96 tot 103 dB(A) op zeer korte afstand van de beoogde woningen als zeer realistisch kan worden beschouwd. Het kan volgens cliënten niet anders dat de toekomstige bewoners zullen gaan klagen bij de afdeling Handhaving van de gemeente Steenbergen over de activiteiten van cliënten.

- i. De huidige bestemming betekent ook dat niet uitsluitend gewerkt wordt in de dagperiode , maar soms ook in de avond- en/of nachtperiode. Cliënten willen voorkomen dat hun bedrijfsactiviteiten onnodig worden beknot doordat in de avond- of nachtperiode niet meer mag worden geladen of gelost. Dat is volgens indiener de consequentie van het realiseren van woningen in de directe nabijheid van een bedrijventerrein dat deels intact wordt gelaten.
- j. In de toelichting op het bestemmingsplan valt te lezen dat de percelen van indieners kennelijk in ontwikkelfase 2 liggen, maar vooralsnog is ter plaatse van het bedrijventerrein en de overige percelen sprake van een bedrijfsbestemming en dus aan- en afrijdende vrachtwagens.
- k. Indiener stelt dat met betrekking tot het aspect geluid ten onrechte geen rekening is gehouden met twee grote condensors met zes ventilatoren op het dak van het bedrijfsgebouw van cliënten. De geluidemissie van die condensors dient volgens indiener alsnog in kaart te worden gebracht. Dit heeft namelijk direct invloed op de beoogde woningen in de directe omgeving, in ieder geval op de rijwoningen die zijn beoogd aan de overzijde van de Van Heemskerckstraat.
- l. Voorts zeggen cliënten dat rijdende vrachtwagens ook voor trillingen en stof zorgen en dat hier ook onvoldoende rekening mee is gehouden.
- m. Cliënten willen dat de twee-onder-één-kapwoning grenzend aan het bedrijfsgebouw geschrapt wordt.
- n. Datzelfde geldt voor de tien rijwoningen tegenover het bedrijfsgebouw.

*Samenvatting: bereikbaarheid en verkeer*

- o. Nu ligt het bedrijfsgebouw van cliënten (met de roldeur) aan de weg en kunnen aan- en afrijdende vrachtwagens het pand eenvoudig bereiken. Blijkens het ontwerpbestemmingsplan wordt Van Heemskerckstraat diagonaal gelegd, waardoor het bedrijf van cliënten niet langer bereikbaar is voor vrachtwagens. Als de oude weg wordt verwijderd en met gras wordt ingezaaid wordt het bedrijfsgebouw onbereikbaar en dit is absoluut ontoelaatbaar. Het bedrijf van cliënten dient onverminderd en hetzelfde bereikbaar te blijven als nu het geval is in het huidige bestemmingsplan Kom Dinteloord. Op dit punt dient het bestemmingsplan te worden aangepast.
- p. Volgens cliënten ontbreekt een gemeentelijk verkeersplan. In de toelichting (of de bijlagen) is de toekomstige verkeerssituatie niet onderzocht.
- q. De beoogde wegenstructuur is volgens cliënten echter ongeschikt om de bedrijfsgebouwen waaronder het bedrijfsgebouw van cliënten te bereiken. De wegen zijn te smal, vrachtwagens kunnen niet draaien of goed manoeuvreren. Daardoor is het bedrijfsgebouw van cliënten onbereikbaar en dus onvindbaar. Dat betekent dat het bedrijfsgebouw onverhuurbaar wordt, hetgeen in een zeer aanzienlijke schade resulteert.
- r. Daarnaast is de situatie vooralsnog zo dat het vrachtwagenparkeerterrein verdwijnt. Dit levert volgens cliënten problemen op. Bij de diverse bedrijven, maar ook bij de locatie van cliënten komen chauffeurs uit het buitenland. Indien die buiten openingstijden aankomen, parkeren deze nu hun vrachtwagen op het vrachtwagenparkeerterrein om daar te overnachten. De volgende dag kunnen zij dan bij het pand van cliënten laden of lossen. Indien een vrachtwagenparkeerterrein ontbreekt, zullen deze chauffeurs hun vrachtwagens in de woonwijk, dat wil zeggen in de Van Heemskerckstraat of in de Karel Doormanstraat, bijvoorbeeld voor het bedrijfsgebouw van cliënten parkeren. Dat is een ongewenste situatie. Zowel voor de toekomstige bewoners als voor de chauffeurs. Volgens indiener dient, in of net buiten het plangebied, een alternatief vrachtwagenparkeerterrein te worden aangewezen.

*Samenvatting: functietoedeling*

- s. Indiener stelt dat geen sprake is van een evenwichtig plan. Waar het betreft de woningen aan de rechterzijde op de verbeelding betreft het beoogde woningen die in feite worden gerealiseerd op een bedrijventerrein en komen die te liggen aan wegen (Van Heemskerckstraat en Karel Doormanstraat) welke wegen gebruikt worden door af- en aanrijdende vrachtwagens die het bedrijventerrein oprijden om naar de diverse bedrijven toe te gaan. Dat is volgens indiener geen evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- t. In dit plan is uitsluitend sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een goede ruimtelijke ordening indien ontwikkelfase I en II tezamen worden ontwikkeld, omdat dan (vrijwel) het gehele bedrijventerrein wordt getransformeerd naar woningbouw.
- u. De huidige keuze, woningbouw en bedrijventerrein naast elkaar, levert volgens indiener strijd op met de goede ruimtelijke ordening. In dat opzicht is de bestemming 'Gemengd' in het plangebied onjuist, omdat uit artikel 4.1 onder a volgt dat deze bestemming bedoeld is voor bedrijven (tot en met categorie 2). Feitelijk is dat dus een deel van het bedrijventerrein en geen gemengd gebied. De bestemming gemengd wordt dus oneigenlijk gebruikt om deze beoogde woningbouw mogelijk te maken.
- v. Ook de (vormvrije) mer-beoordeling is geschreven vanuit wonen en niet vanuit de bestaande bedrijven. De milieubelasting van de diverse bedrijven is niet in kaart gebracht.

*Antwoord: afstanden*

- a. In het ontwerpbestemmingsplan is een richtafstand genoemd van 10 meter tussen het bedrijf van cliënten van indiener en de nieuwe woningen. Direct ten noorden van het bedrijf zijn twee nieuwe woningen geprojecteerd. De kortste afstand van het bouwvlak van deze woningen tot de bestemming Bedrijf bedraagt 9,75 meter. Daarmee wordt niet aan de richtafstand voldaan. Daarom is met akoestisch onderzoek in beeld gebracht wat de effecten van het bedrijf op de nieuwe woningen zijn. De uitkomst van deze onderzoeken komt aan bod bij punt e.
- b. Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is op woensdag 31 augustus 2022 een bezoek gebracht aan het bedrijf door de gemeente en de stedenbouwkundig adviseur. Tijdens het bezoek is meer inzicht verkregen in de activiteiten van het bedrijf en in de situatie van het gebouw en de directe omgeving. Aan de hand van de informatie die door het bedrijf tijdens het bezoek is gegeven is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De uitkomst van deze onderzoeken komt aan bod bij punt e.
- c. Indiener stelt dat geen rekening is gehouden met vergunningvrije bouwwerken. Dat is in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan inderdaad niet gedaan. De bijbehorende bouwwerken kunnen aan de achterzijde van de woningen vergunningvrij worden opgericht, tot een afstand van 4 meter vanaf de achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Daarmee zouden de gevels van die woningen binnen de richtafstand van de gronden met de bestemming 'Bedrijf' van cliënten van indiener komen te liggen. Daarom is met akoestisch onderzoek in beeld gebracht wat de effecten van het bedrijf op de nieuwe woningen zijn. De uitkomst van deze onderzoeken komt aan bod bij punt e..
- d. De tuinen van de beoogde woningen grenzen aan de achterzijde grenzen inderdaad aan de gevel van het bedrijfsgebouw. De tuinen tellen echter niet mee met het bepalen van de richtafstand. De richtafstand geldt tot de gevel van de woning (zie ook onder a. en c.).
- e. Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is een akoestisch onderzoek gedaan om de effecten van de activiteiten van het bedrijf in beeld te brengen. Het onderzoek is als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting door de activiteiten van het bedrijf aan Karel Doormanstraat 2 op de gevel van de nieuwe woningen tegenover het bedrijf hoger is dan de richtwaarden uit de VNG-Brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Zowel in de dag- als in de avondperiode zijn het stationair draaien van de vrachtwagen aan de noordzijde, het achteruitrijden van de vrachtwagen aan de

noordzijde en de heftruck handelingen aan de noordzijde bepalend voor de grootte van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus. Doormiddel van gevelisolatie is het mogelijk te komen tot een aanvaardbaar geluidniveau in de woningen. Deze maatregel wordt als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast zal door middel van een maatwerkvoorschrift een hogere geluidbelasting aan het bedrijf worden toegestaan. Bij de woningen die direct naast het bedrijfsgebouw geprojecteerd zijn kan ook niet aan de richtwaarden worden voldaan. Naast gevelisolatie zal ook een scherm noodzakelijk zijn. Dit wordt als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Met deze maatregelen is er enerzijds sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat in de nieuwe woningen en anderzijds worden de bedrijfsactiviteiten niet belemmerd.

*Antwoord: geluid*

- f. Volgens indiener is ten onrechte geen akoestisch onderzoek gedaan naar de activiteiten van het bedrijf. Zoals aangegeven onder b. en e. is inmiddels een akoestisch onderzoek uitgevoerd.
- g. Bij een onderzoek wegverkeerslawaai wordt niet ingegaan op het geluid afkomstig van verkeer dat hoort bij een specifiek bedrijf. Dergelijk geluid wordt in het milieuspoor meegewogen als indirecte hinder. In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een vergelijkbaar bronvermogen voor vrachtwagens als genoemd door indiener, gebaseerd op metingen in representatieve praktijksituaties.
- h. Voor onderzoek wegverkeerslawaai is de gemiddelde geluidbelasting maatgevend. Het geluid van individuele voertuigen wordt daarbij niet getoetst. Zoals bij punt g. aangegeven wordt het geluid van verkeer van en naar een bedrijf wel beoordeeld, als onderdeel van de activiteiten van een bedrijf. Daaruit is gebleken dat de richtwaarden worden overschreden en dat daarom maatregelen in de vorm van geluidsisolatie van de gevel van de woningen en een geluidscherm worden voorgeschreven.
- i. In het akoestisch onderzoek zijn ook de door het bedrijf beschreven werkzaamheden in de avondperiode opgenomen. In de opgave van het bedrijf over de activiteiten zijn geen activiteiten in de nachtperiode aangegeven. In het akoestisch onderzoek is daar dan ook geen rekening mee gehouden.
- j. Het bedrijf van cliënten van indiener ligt op een locatie die in de structuurvisie van de gemeente Steenberg is aangewezen voor transformatie. Zoals indiener aangeeft is het bedrijf nog aanwezig en moet daarmee rekening worden gehouden bij het mogelijk maken van nieuwe woningen in de directe omgeving. Dat de locatie van het bedrijf van indieners is aangemerkt als transformatielocatie en dat juist deze plek is aangemerkt als volgende fase voor het ontwikkelen van woningen weegt voor de gemeente mee bij de afweging over het mogelijk maken van nieuwe woningen direct ten noorden van het bedrijf.
- k. Cliënten van indiener hebben bij het bedrijfsbezoek laten zien waar de genoemde condensors zich exact bevinden. Ook hebben zij toegelicht hoe de installatie werkt. Het gebouw is in het verleden gebruikt als aardappelbewaarpplaats. Om voor deze functie het klimaat in het gebouw te controleren is er een geïntegreerd systeem aanwezig dat bestaat uit ventilatie en koeling. De koeling met de bijbehorende condensors kan volgens de beschrijving van het bedrijf niet afzonderlijk ingeschakeld worden. De eerste stap in de werking van het klimaatsysteem is ventilatie. Met een rij grote ventilatoren in de westgevel wordt buitenlucht aangezogen en in de loods gebracht. Mocht de temperatuur in de loods daarbij te hoog worden, dan schakelt het koelsysteem in, met de daarbij behorende condensors op het dak. Uit akoestisch onderzoek in 2017 is gebleken dat de geluidproductie door de ventilatoren in de westgevel zo hoog is, dat ter plaatse van de bestaande woningen in de omgeving niet aan de normen uit het activiteitenbesluit kan worden voldaan. Daardoor kunnen de ventilatoren niet worden gebruikt. De bijbehorende koelinstallatie zal dan ook niet in werking worden gesteld. De condensors met ventilatoren op het

dak zijn daarom niet relevant voor het bepalen van de geluidbelasting door het bedrijf op de geprojecteerde woningen.

- l. Eventuele effecten door trillingen en stof als gevolg van verkeer op de openbare weg worden niet meegewogen.
- m. Cliënten van indiener willen dat de twee-onder-één-kapwoning grenzend aan het bedrijfsgebouw geschrapt wordt. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van deze woningen niet aan de richtwaarden kan worden voldaan. Omdat het mogelijk is afdoende geluidwerende maatregelen te treffen (en te borgen in de planregels) kiest de gemeente ervoor deze twee-onder-één-kapwoning in het plan te behouden.
- n. Cliënten van indiener willen dat de rijwoningen tegenover het bedrijfsgebouw geschrapt worden. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting door de activiteiten van het bedrijf op de gevel van de nieuwe woningen tegenover het bedrijf hoger is dan de richtwaarden. Door middel van gevelisolatie is het mogelijk te komen tot een aanvaardbaar geluidniveau in de woningen. Deze maatregel wordt als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast zal door middel van een maatwerkvoorschrift een hoger geluidbelasting aan het bedrijf worden toegestaan. De gemeente kiest er daarom voor de woningen in het plan te behouden.

*Antwoord: bereikbaarheid en verkeer*

- o. De grond die direct grenst aan de noordgevel van het gebouw ligt in het bestemmingsplan Kom Dinteloord en heeft daarin de bestemming verkeer. Het is mogelijk op deze plaats een inrit te behouden naar de verlegde Van Heemskerckstraat. De roldeur in de noordgevel blijft op deze manier bereikbaar.
- p. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.9) is ingegaan op de verkeersgeneratie en de verkeersafwikkeling in het plangebied. De conclusie is dat in de nieuwe situatie het verkeer goed afgewikkeld kan worden.
- q. Daarnaast is specifiek voor de noordelijke ontsluiting van het bedrijf gekeken naar de bereikbaarheid, door middel van het bepalen van draaicirkels. Daaruit blijkt dat deze noordelijke ontsluiting voldoende bereikbaar blijft.
- r. Het parkeren van vrachtwagens aan/op de openbare weg is in de bebouwde kom niet toegestaan. Chauffeurs zullen zelf elders een geschikte plek moeten kiezen om te parkeren en/of te overnachten. De vrachtwagens kunnen parkeren op het bedrijventerrein Reinierpolder. De gemeente neemt nog een besluit of er wel of niet een nieuw bewaakt vrachtwagenparkeerterrein nabij Dinteloord bij de afslag van de A4 wordt gerealiseerd. In ieder geval is duidelijk dat het vrachtwagen parkeren op de huidige locatie ongewenst is vanwege de ongunstige ligging.

*Antwoord: functietoedeling*

- s. In het gebied zijn volgens het geldende bestemmingsplan bedrijven toegestaan in ten hoogste milieucategorie 2. De aanwezige bedrijven passen ook in die milieucategorie. Dit zijn relatief lichte bedrijven die zich in het algemeen goed verdragen met woningen. De gemeente is daarom van oordeel dat er sprake is van een evenwichtig plan.
- t. Het ontwikkelen van ontwikkelfase I en II tezamen is niet aan de orde. De eigenaar van de gronden in ontwikkelfase 2 heeft eerder aangegeven woningen te willen ontwikkelen op zijn locatie. De gemeente staat daar positief tegenover en heeft daarom ontwikkelfase 2 betrokken bij de planvoorbereiding. Het is echter nog niet gekomen tot een ontwikkelvoornemen dat concreet genoeg is om op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan, vandaar de gefaseerde benadering.
- u. Er is gekozen voor de bestemming Gemengd omdat op het resterende deel van het bedrijventerrein een aantal bedrijfswoningen aanwezig is, dat feitelijk niet meer als bedrijfswoning gebruikt wordt. Het ligt ook niet in de verwachting dat deze woningen opnieuw als bedrijfswoning gebruikt zullen worden. De gemeente ziet het toepassen van de bestemming

Gemengd als een eerste stap in de transformatie van het gebied zoals bedoeld in de structuurvisie.

- v. De (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is inderdaad geschreven vanuit wonen en niet vanuit de bestaande bedrijven. Dit instrument is namelijk bedoeld om de milieueffecten van een project op de omgeving in kaart te brengen en daar conclusies over te trekken. De effecten van de bedrijven op de nieuwe woningen zijn beschouwd in paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan, aangevuld met de akoestische onderzoeken uitgevoerd mede naar aanleiding van deze zienswijze.

## Zienswijze 8

Zienswijze van indiener 9 met een bedrijf aan de Wipmolen 3. (deze indiener wordt ook vertegenwoordigd door Helio Advocaten in zienswijze 1)

### *Samenvatting: ruimte*

- a. Indiener is het niet eens met het ruimtelijke inrichtingsplan omdat het niet alleen beperkend is voor indiener, maar ook voor andere Dinteloords (toekomstige) ondernemers. Dit omdat het al kleine stuk industrieterrein naar de mening van indiener significant en onomkeerbaar verkleind zal worden volgens het betreffende plan.  
Indiener zou zijn familiebedrijf met het planvoornemen niet meer kunnen uitbreiden door het gebrek aan fysieke ruimte hiervoor. Vanwege de voorraad is het grondoppervlak het grootste knelpunt voor de groei van indieners bedrijf. De gemeente heeft volgens indiener verteld dat een grondtoezegging elders onwaarschijnlijk is, waardoor het volgens indiener moeilijk wordt om in Dinteloord aan ruimte te komen. Volgens indiener roept dit een direct halt toe aan groeiende lokale ondernemingen.

### *Samenvatting: verkeersveiligheid*

- b. In het bestemmingsplan is een wijziging voor de Van Heemskerckstraat opgenomen. De weg zal dan langs de oostzijde van het bedrijf van indiener komen te liggen. Volgens indiener is dit nadelig voor de verkeersveiligheid, aangezien de huidige T-splitsing een rechte weg zou worden, wat volgens indiener doorgaans leidt tot een hogere verkeerssnelheid.
- c. Volgens indiener zou dit ook grote overlast tot gevolg kunnen hebben door de grote beweging van vracht- en landbouwverkeer. Omdat de directe weg (Molendijk) een eenrichtingsweg is, is de route langs de Van Heemskerckstraat de kortste weg. Indiener ziet graag een onderzoek naar deze gevolgen.

### *Samenvatting: parkeerruimte*

- d. Indiener maakt zich zorgen over de parkeerruimte aan de voorzijde van het bedrijf, omdat deze plekken essentieel zijn voor de bedrijfsvoering. Hier staan de auto's die afgeleverd worden en alle klanten van indiener parkeren hier. Mocht er een woonwijk komen zoals aangegeven in het bestemmingsplan, verwacht indiener dat de parkeerplaats die nu nauwelijks bezet is, ook vol komt te staan waardoor indiener in zijn bedrijfsvoering beperkt wordt.

### *Samenvatting: verzoek*

- e. Indiener stelt voor om het grondoppervlak van het voormalige Van der Kroon Foods te behouden voor industrie en dit te herinrichten met de bestemming om hier een bedrijfsverzamelgebouw te bouwen. Dit met oog op het maatschappelijk belang van lokale ondernemers en de mogelijkheid tot uitbreiding van de bestaande ondernemingen. Mocht het perceel aan de Van Heemskerckstraat niet voor bedrijven kunnen worden behouden, pleit indiener ervoor om zijn

bedrijf, of het gehele industrieterrein, elders in Dinteloord te grondvesten. Een mogelijkheid is het perceel aan de Noordlangeweg, naast VV Prinsenland. Hier is volgens indiener nog twee hectare gemeentegrond vrij. Het bieden van mogelijkheden tot bedrijfsvesting of uitbreiding voor de lokale ondernemers vindt indiener van groot belang. Met het behoud of de verplaatsing van het industrieterrein kunnen lokale ondernemingen uitbreiden. Indiener ziet het in het belang van de gemeente Steenbergen om een vriendelijk klimaat te scheppen voor ondernemers, zodat het voorzieningenniveau en de werkgelegenheid gestimuleerd worden.

*Antwoord: ruimte*

- a. Een gezond vestigingsklimaat is ook een doelstelling van de gemeente Steenbergen. Dat betekent niet zonder meer het behoud van alle bestaande locaties voor bedrijvigheid. Door de geleidelijke groei van het aantal woningen in de kern en de transformatieopgaven is het gewenst om buiten de bestaande kern een nieuwe en toekomstbestendige locatie voor bedrijven in te richten. Op dit moment is er een tekort aan beschikbaar bedrijventerrein en dus aan alternatieven binnen de gemeente. Er is al besloten om het bestaande bedrijventerrein Reinierpolder bij Steenbergen uit te breiden. Of er ook een nieuw bedrijventerrein komt in Dinteloord is nog niet duidelijk. Hierover moet nog worden besloten. De noodzaak tot extra woningbouw en de huidige schaarste op de woningmarkt heeft ons doen besluiten om het proces voor de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan door te zetten, zonder dat er definitief duidelijkheid is over de beschikbaarheid van nieuwe bedrijventerrein grond.

*Antwoord: verkeersveiligheid*

- b. In het verkavelingsplan is er bewust gekozen voor realisering van een nieuwe kruising tussen de Van Heemskerckstraat / Wipmolen / Karel Doormanstaat. Één kruising is overzichtelijker en daarmee veiliger dan twee T-splitsingen op hele korte afstand van elkaar.
- c. Op de Molendijk is er eenrichtingsverkeer in oostelijke richting. Een deel van het verkeer dat over de Molendijk vanuit het oosten in westelijke richting rijdt, neemt daardoor een route door het gebied ten zuiden van de Molendijk. De Van Heemskerckstraat is en blijft voldoende breed voor vachtwagens. Daarmee blijft de straat geschikt voor vrachtverkeer en landbouwverkeer.

*Antwoord: parkeerruimte*

- d. Voor de geplande woningen is bepaald wat de toekomstige parkeerbehoefte is. In het plangebied worden voldoende nieuwe parkeerplaatsen aangelegd om de parkeervraag van de bewoners en de bezoekers te voorzien. Extra parkeerdruk op de bestaande openbare parkeerplaatsen wordt dan ook niet verwacht.

*Antwoord: verzoek*

- e. Zoals aangegeven in het antwoord onder a. is een gezond vestigingsklimaat ook een doelstelling van de gemeente Steenbergen. Dat betekent niet zonder meer het behoud van alle bestaande locaties voor bedrijvigheid. Door de geleidelijke groei van het aantal woningen in de kern en de transformatieopgaven is het gewenst om buiten de bestaande kern een nieuwe en toekomstbestendige locatie voor bedrijven in te richten. Een concrete locatie is echter nog niet voorhanden. Voor de kern Steenbergen bestaat het voornemen om tot uitbreiding van het bedrijventerrein Reinierpolder te gaan. Hierover is meer zekerheid dan over een eventuele realisatie van een nieuw bedrijventerrein in Dinteloord.

## Zienswijze 9

Zienswijze van indiener 10.

### Samenvatting

- a. Indiener vindt het voorgenomen plan er op het eerste gezicht mooi uitzien, maar volgens indiener is geen rekening gehouden met de ongeveer 13 vrachtwagens die nu met grote regelmaat in de Van Heemskerckstraat parkeren.  
Volgens indiener wordt een parkeerstrook ingetekend, maar deze biedt plaats voor slechts drie vrachtwagens en mag ook worden gebruikt door personenwagens. In de praktijk zal dit er volgens indiener op neerkomen dat er geen plek is. Volgens indiener is er ook geen mogelijkheid meer om de vrachtwagen op een veilige manier te keren.
- b. Volgens indiener is één van de andere genoemde mogelijkheden om te parkeren in de Oliemolen. Hier is volgens indiener echter geen plek om te staan zonder iemand zijn oprit te blokkeren.
- c. In het verleden is ook gesproken over een parkeerplaats naast de ambulancepost (Noordlangeweg 5). Dit stuk grond is in eigendom van de gemeente. Volgens indiener is dit voor de vrachtwagenchauffeurs, die liever ook niet door de dorpskern rijden, en de bewoners van de Van Heemskerckstraat een ideale oplossing.
- d. Graag ziet indiener eerst een andere parkeermogelijkheid voordat de parkeerplaats aan de Van Heemskerckstraat wordt weggehaald.

### Antwoord

- a. De nieuwe parkeerplaatsen aan de Van Heemskerckstraat zijn niet bedoeld voor vrachtwagens. Het is niet langer gewenst dat vrachtwagens binnen de bebouwde kom in de openbare ruimte parkeren. De bedoeling is om het vrachtwagen parkeren niet langer toe te staan.
- b. Het aantal vrachtwagens dat parkeert op het huidige parkeerterrein hadden we te laag ingeschat. Daardoor is het alternatief om de vrachtwagens te verwijzen naar de rest van het bedrijventerrein Molenkreek I geen goede optie en de zienswijze is op dit punt gegrond. Er zal voor dit gebied (resterende gedeelte Molenkreek I) een procedure worden opgestart om een verbod tot vrachtwagenparkeren te realiseren. Dit proces zal zo snel als mogelijk na vaststelling van het bestemmingsplan Van Heemskerckstraat/ Karel Doormanstraat worden ingezet. Behalve voor de Molenkreek I zal ook voor de Molenkreek II (Oliemolen) een procedure tot het instellen van een parkeerverbod voor vrachtwagens worden gevolgd. Weliswaar speelt de overlast voor de woonomgeving hier een minder belangrijke rol, maar door de vele uitritten is er in de praktijk nauwelijks ruimte voor het vrachtwagen parkeren in de openbare ruimte, waardoor het logischer is om ook hier een verbod tot vrachtwagen parkeren te laten gelden.
- c. Deze locatie is bekend bij de gemeente. Er is echter nog geen concreet zicht op aanleg van een nieuwe vrachtwagenparkeerplaats in of nabij Dinteloord op deze of een andere locatie.
- d. Door de realisering van het nieuwe woonwijk en het nastreven van de transformatie van het gebied rondom de Van Heemskerckstraat naar woongebied zoals weergegeven voor de eerste maal in het dorpsontwikkelingsplan van Dinteloord, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Steenberg in 2007 en later vertaald in de in 2012 vastgestelde structuurvisie, is opgenomen is het opheffen van het vrachtwagenparkeerterrein als onderdeel van deze transformatie een logische stap. Het realiseren van de nieuwbouwwijk op de voormalige bedrijfslocatie versterkt de noodzaak tot het opheffen van het vrachtwagen parkeren. Niet alleen op het huidige vrachtwagenparkeerterrein maar ook op het resterende gedeelte van het bedrijventerrein Molenkreek I. Verder is de behoefte aan nieuwe woningen groot. De opgave van het voorzien in nieuwe woningen weegt zwaarder dan het behoud van de vrachtwagenparkeerplaats op deze locatie.



## Zienswijze 10

Zienwijze van indiener 11 met een bedrijf aan de Steenbergseweg.

### Samenvatting

- a. Indiener vindt dat de plannen er op het eerste gezicht goed uitzien, maar vindt dat er voor de vrachtwagens die nu in de Van Heemskerckstraat parkeren niets is geregeld. Op papier is een parkeerstrook ingetekend waar drie vrachtwagens kunnen staan, maar hier mogen ook personenwagens parkeren. In de praktijk zullen er volgens indiener niet voldoende parkeerplaatsen zijn voor de vrachtwagens (er staan nu ongeveer vijftien).
- b. Tevens is voorgesteld om in de Oliemolen te parkeren. Hier is volgens indiener geen plaats voor zonder een in- of uitgang te blokkeren.
- c. In het verleden is erover gesproken om naast de ambulancepost (Noordlangeweg 5) een parkeerplaats te maken voor vrachtwagens. Deze grond is in eigendom van de gemeente. Indiener vraagt zich af waarom hier geen parkeerplaats wordt gerealiseerd voordat met de werkzaamheden aan de Van Heemskerckstraat wordt begonnen.
- d. Indiener is eigenaar van een transportbedrijf. Bij navraag onder de chauffeurs die gebruikmaken van de parkeerplaats bleek dat slechts één chauffeur op de hoogte was gebracht. Bij zijn vrachtwagen was een briefje onder de ruitenwisser gedaan met de mededeling dat per 1 januari 2023 geen gebruik meer kan worden gemaakt van de parkeerplaats. Het stuit indiener tegen de borst dat de vrachtwagenchauffeurs niet adequaat op de hoogte worden gehouden.
- e. Indiener vraagt zich het volgende af: waar kunnen de Dinteloordse chauffeurs na 31 december 2022 parkeren?

### Antwoord

- a. De nieuwe parkeerplaatsen aan de Van Heemskerckstraat zijn niet bedoeld voor vrachtwagens. Het is niet langer gewenst dat vrachtwagens binnen de bebouwde kom in de openbare ruimte parkeren. De bedoeling is om het vrachtwagen parkeren niet langer toe te staan.
- b. Het aantal vrachtwagens dat parkeert op het huidige parkeerterrein hadden we te laag ingeschat. Daardoor is het nu nog toegestane alternatief om de vrachtwagens te verwijzen naar de rest van het bedrijventerrein Molenkreek I geen goede optie en de zienswijze op dit punt gegrond. Er zal voor dit gebied (resterende gedeelte Molenkreek I) een procedure worden opgestart om een verbod tot vrachtwagen parkeren te realiseren. Dit proces zal zo snel als mogelijk na vaststelling van het bestemmingsplan Van Heemskerckstraat/ Karel Doormanstraat worden opgestart.
- c. Deze locatie is bekend bij de gemeente. Er is echter nog geen concreet zicht op aanleg van een nieuwe vrachtwagenparkeerplaats op deze of een andere locatie.
- d. De gebruikers van de vrachtwagenparkeerplaats zijn inmiddels geïnformeerd over de plannen voor het opheffen van het gebruik van de locatie als vrachtwagenparkeerplaats. Afgesproken is dat ze op de hoogte worden gehouden van de voortgang.
- e. De behoefte aan nieuwe woningen is groot. De opgave van het voorzien in nieuwe woningen weegt zwaarder dan het behoud van de vrachtwagenparkeerplaats op deze locatie. Of er een nieuwe locatie komt voor het parkeren van vrachtwagens is nog niet bekend. Zolang het bestemmingsplan niet onherroepelijk is kan men ter plaatse nog parkeren. De onherroepelijkheid hangt samen met de vraag of er wel of geen beroep wordt ingesteld tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. De grond zal pas officieel van eigenaar veranderen als het bestemmingsplan onherroepelijk is. Als er geen beroep wordt ingesteld zal dit al in november 2023 zijn, als er wel beroep wordt ingesteld hangt dit af van de datum van de uitspraak van de Raad van State. Wanneer dit is kan nu niet worden aangegeven.

## Zienswijze 11

Zienswijze van Gasunie Transport Services B.V., indiener 12

### *Samenvatting: verbeelding*

- a. In het plangebied ligt een aardgastransportleiding en een Gas Ontvang Station (GOS) die bij Gasunie in beheer zijn. Voor een gasontvangstation waarin een bouwvlak is aangegeven, worden de risicocontouren vanaf de grenzen van het bouwvlak bepaald. Dit betekent dat er binnen het GOS geen belemmeringenstrook van de aanwezige leiding meer verbeeld hoeft te worden, omdat er al rondom het volledige GOS een veiligheidszone wordt gecreëerd. Indiener verzoekt de verbeelding zo aan te passen dat de belemmeringenstrook eindigt op de grens van het bouwvlak.

### *Samenvatting: planregels*

- b. Indiener wil erop wijzen dat een GOS behoort tot categorie 3.1 uit de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. In artikel 3 van de huidige bestemmingsomschrijving worden voor de bestemming bedrijven tot en met ten hoogste milieucategorie 2 toegestaan. Indiener verzoekt om de planregels aan te passen.
- c. In artikel 9.4 van de planregels staan gebruiksregels opgenomen voor de in artikel 9.1 bedoelde gronden. Indiener verzoekt om de specifieke gebruiksregels aan te vullen zodat deze overeenkomen met de gebruiksregels zoals deze in het standaardartikel 'Leiding-Gas' zijn opgenomen.
- d. Indiener verzoekt om artikel 9.5.3 op de volgende punten aan te passen met het volgende toetsingskader:
  - De veiligheid van de gasleiding mag niet worden geschaad;
  - Door het bevoegd gezag moet vooraf schriftelijk advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Het huidige artikel biedt volgens indiener beoordelingsruimte die niet door artikel 14 lid 3 Bevb wordt geboden. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad.
- e. Indiener signaleert een aantal punten waarop de verwoording in de planregels afwijkt van de door indiener gewenste vorm. Indiener heeft een bijlage toegevoegd met een tekstvoorstel voor het artikel 'Leiding-Gas' welke overgenomen zou kunnen worden om aan de Gasuniestandaard te voldoen.

### *Samenvatting: toelichting*

- f. In artikel 4.2 van de toelichting wordt gesproken over een maatgevende afstand van 10 meter voor een gasdrukmeet- en regelstation. Dit is volgens indiener niet correct. Conform de uit het Activiteitenbesluit milieubeheer (artikel 3.12 lid 6) voortvloeiende veiligheidsafstanden is voor dit station een veiligheidsafstand van 15 meter voor kwetsbare objecten en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten van toepassing. Op de verbeelding is dit reeds juist verbeeld. Indiener verzoekt dit ook in de toelichting te benoemen.

### *Antwoord: verbeelding*

- a. De voorgestelde aanpassing wordt in de toelichting overgenomen.

### *Antwoord: planregels*

- b. Het GOS is met een functie aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gasdrukmeet- en regelstation' opgenomen op de verbeelding en in de regels. Daarmee is het GOS expliciet toegestaan in de planregels, een aanpassing van de regels ten behoeve van het GOS is niet noodzakelijk.
- c. De redactie van artikel 9.4 wordt aangepast naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze.

- d. De voorgestelde aanpassingen in de redactie van lid 9.5.3 worden overgenomen.
- e. Gasunie verwijst in de zienswijze naar een eigen standaard voor de inhoud van de regels in de dubbelbestemming Leiding – Gas. De gemeente stelt vast dat de wijze van formuleren in het voorliggende bestemmingsplan anders is dan de eigen standaard van Gasunie, maar dat de strekking gelijk is. Twee punten worden naar aanleiding van het voorbeeld van Gasunie aanvullend opgenomen in de regels van het bestemmingsplan, zoals beschreven onder c. en d.

*Antwoord: toelichting*

- f. De afstanden zoals genoemd in paragraaf 4.2 van de toelichting worden aangepast zoals gevraagd in de zienswijze.

**Zienswijze 12**

Zienswijze van indiener 13 met een bedrijf aan de Van Heemskerckstraat 2.

*Samenvatting*

- a. Indiener is het niet eens met het plan omdat er gebouwd zou worden op de vrachtwagenparkeerplaats. Indiener vreest voor veel vrachtwagens die gaan parkeren in de straat waar indieners twee bedrijven gevestigd zijn.
- b. Jarenlang hebben hier volgens indiener vrachtwagens gestaan die mogelijk olie hebben gelekt. Indiener verzoekt eerst een bodemonderzoek uit te voeren om te controleren op verontreiniging.
- c. Het aanleggen van de woonwijk vindt indiener zeer nadelig voor omliggende gevestigde bedrijven, omdat dit volgens indiener voor de omliggende bedrijven planschade veroorzaakt. Zij kunnen niet uitbreiden. Indiener verwacht een waardevermindering van de panden.
- d. Volgens indiener is er geen plek voor nieuwe ondernemers om een bedrijf te vestigen.
- e. Indiener moet vaak een weg afleggen tussen indieners bedrijf en de Wipmolen, wat ook moeilijker gaat vanwege uitladende vrachtwagens die daar vaak in de straat staan in combinatie met de versmalling van de straat volgens het planvoornemen.
- f. Indiener vindt het onvermijdelijk zijn werkzaamheden uit te voeren zonder veel geluid te maken, denk aan het gebruik van compressoren en polijstmachines. Een woonwijk op deze plek zou er volgens indiener voor kunnen zorgen dat de bewoners overlast ervaren, wat er volgens indiener voor zou kunnen zorgen dat indiener niet op dezelfde uren per dag auto's kan poetsen. Dit is volgens indiener wel nodig om klanten te behouden.

*Antwoord*

- a. De nieuwe parkeerplaatsen aan de Van Heemskerckstraat zijn niet bedoeld voor vrachtwagens. Het is niet langer gewenst dat vrachtwagens binnen de bebouwde kom in de openbare ruimte parkeren. De bedoeling is om het vrachtwagen parkeren niet langer toe te staan.
- b. Ter voorbereiding op het bestemmingsplan is bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorgenomen gebruik (wonen).
- c. De nieuwe woningen zijn voorzien op een afstand van circa 70 meter van het bedrijf van indiener. Dit ruimschoots meer dan de richtafstand die geldt voor bedrijven in milieucategorie 2. Daarom mag verwacht worden dat de nieuwe woningen niet leiden tot beperkingen voor dit bedrijf. Ook bij de andere omliggende bedrijven wordt vrijwel overal aan de richtafstand voldaan. Uit akoestisch onderzoek is gebleken bij een deel van de woningen geluidwerende maatregelen nodig zijn, deze worden dan ook geborgd in de regels van het plan.
- d. Zie het antwoord bij zienswijze 8 onder a.

- e. Het gaat om een beperkt aantal vrachtwagens per dag en per week, de gemeente beschouwt dit niet als een onevenredige belemmering van de bereikbaarheid van het bedrijf van indiener. Daarnaast is het bedrijf ook via de westzijde bereikbaar, over de Oostgroeneweg.
- f. De nieuwe woningen zijn voorzien op een afstand van circa 70 meter van het bedrijf van indiener. Dit is ruimschoots meer dan de richtafstand die geldt voor bedrijven in milieucategorie 2. Daarom mag verwacht worden dat de nieuwe woningen niet leiden tot beperkingen voor de bedrijven.

### Zienswijze 13

Zienswijze van indiener 14.

#### *Samenvatting*

- a. Indieners zijn verbaasd dat er plannen zijn om zo goed als tegen de kavel van indieners aan te bouwen. Indieners hebben niet voor niets voor een hoekwoning gekozen, omdat dit meer vrijheid geeft dan een tussenwoning.
- b. Indieners hebben de plannen voor de groeninrichting in de wijk van indieners (Pinas) vernomen, waarop duidelijk te zien is dat naast de kavel van indieners een gazon ingezaaid gaat worden. Volgens indieners is hier niet over gesproken over deze bouwplannen.
- c. Indieners waren zich ervan bewust dat de loodsen in de wijk op termijn weg zouden gaan, maar indieners hebben nooit de informatie gekregen dat de woningbouw zo dicht naast de woning van indieners zou gaan komen. Ook is in de brief van de gemeente met de groeninrichting nergens een alinea met toekomstige bouw opgenomen.
- d. Indieners begrijpen dat zij de woningbouw niet tegen kunnen houden en dat is ook niet het doel. Indieners zien wel graag dat met elkaar naar een oplossing wordt gezocht die voor beide partijen kan werken. Indieners stellen voor om een soort looppad/brandgang naast de kavel van indieners te maken, die aan de achterkant van de kavel op de brandgang van indieners aangesloten kan worden, zodat indieners nog enigszins vrij blijven wonen. Volgens indieners is dit voorstel uitermate redelijk.

#### *Antwoord*

- a. De woning van indieners is gebouwd na de vaststelling van het bestemmingsplan De Pinas (2017). In dat bestemmingsplan is al beschreven dat op het aangrenzende perceel woningen zullen worden gebouwd en dat de straten in De Pinas in oostelijke richting doorgetrokken zullen worden.
- b. Bij de groeninrichting is rekening gehouden met de situatie dat er nog geen woningen gebouwd kunnen worden op de bedoelde percelen. Daarom is vooralsnog een gazon ingezaaid. Dit is echter niet de permanente situatie.
- c. De brief was gericht op de groeninrichting van het gebied en was niet bedoeld voor informatie over toekomstige woningbouw. Zie verder onder b.
- d. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze heeft wel overleg plaatsgevonden tussen de indiener en de initiatiefnemer. Dat heeft ertoe geleid dat het verkavelingsplan wordt aangepast. Tussen de woning van indiener en de nieuwe woning wordt een brandgang aangelegd. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze. Het ontwerpbestemmingsplan maakt deze wijziging al mogelijk. Een aanpassing van de verbeelding is niet nodig.

**Zienswijze 14**

Zienswijze van indiener 15.

*Samenvatting*

- a. Indiener geeft aan meer woningbouw in Dinteloord van harte te ondersteunen. Indiener geeft aan dat er mogelijk een bestemmingswijziging plaats zal vinden naar de bestemming 'Gemengd' voor de Stellingmolen gelegen tussen de Van Heemskerckstraat en het industrieterrein de Molenkreek. Op afbeelding 2.10 van de toelichting ziet indiener dat er een grens getrokken is tot aan de weg en dat alleen Stellingmolen 1, 3, 5 en 7 behoren tot de wijziging. Het perceel van indiener behoort tot Stellingmolen 4 gelegen aan de overkant van de straat. De woning van indiener is de enige woning aan de overkant van de straat en zal volgens de tekening niet betrokken worden bij de wijziging. Volgens indiener zou indiener's woning hier wel bij betrokken moeten worden.
- b. Gezien de eventuele bouw van 59 woningen zal daar (begrijpelijk) ook de bijkomende drukte en overlast van komen in de straat, welke voor indiener niet minder zijn dan de woningen aan de overkant. Voor nu betekent dit dat indiener als enige niet betrokken wordt bij het plan. Indiener wordt graag wel betrokken bij het geheel.

*Antwoord*

- a. De gemeente ziet een duidelijk onderscheid tussen de bedrijven ten westen en ten oosten van de Stellingmolen. Het gebied ten oosten van de Stellingmolen heeft een ander karakter, met zwaardere bedrijven. Dit gebied leent zich niet voor verdere functiemenging. Daarom is ervoor gekozen Stellingmolen 4 niet te betrekken bij het gebied met de bestemming Gemengd aan de westzijde van de Stellingmolen.
- b. De bouw van de woningen zal leiden tot een toename van het verkeer. De toename is echter beperkt en leidt niet tot knelpunten in de directe omgeving (zie ook paragraaf 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan). Zoals beschreven onder a. zal het adres Stellingmolen 4 niet betrokken worden in het bestemmingsplan Van Heemskerckstraat/Karel Doormanstraat.

**Zienswijze 15**

Zienswijze van indiener 16

*Samenvatting*

- a. Indiener heeft een sportschool aan Van Heemskerckstraat 13. De bezoekers van de sportschool maken nu gebruik van het vrachtwagenparkeerterrein. Indiener verwacht dat er in de toekomstige situatie te weinig parkeerplaatsen zullen zijn en vraagt ook nieuwe haaksparkeervakken aan te leggen voor het pand van de sportschool.
- b. Indiener heeft een bestelbus en een aanhanger die hij gebruikt voor het bedrijf. Deze zou hij graag stallen op het perceel, maar de toegang is daarvoor onvoldoende. Indiener vraagt de inrichting van de openbare ruimte aan te passen, zodat de toegankelijkheid van het perceel verbetert.

*Antwoord*

- a. Het verkavelingsplan voorziet in de aanleg van 24 nieuwe langsparkeervakken. De bezoekers van de sportschool kunnen hier ook gebruik van maken. Er is bewust gekozen voor langs parkeren en niet voor haaks parkeren. Dit geeft een overzichtelijker situatie en dat is gewenst omdat er regelmatig vrachtwagens zullen passeren door de straat.

- b. Aanpassing van een uitrit kan via een reguliere aanvraag uitritvergunning worden aangevraagd, dit heeft geen relatie tot het plan.